UCHWAŁA Nr XIX/137/08
RADY GMINY W CMOLASIE
z dnia 29 maja 2008 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 1/2007 terenu inkubatora przedsiębiorczości w Cmolasie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. Nr 142 z 2001 r. poz. 1591 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.)

uchwala się, co następuje:

Przepisy ogólne

§ 1

1. Stwierdzając zgodność z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cmolas uchwalonego uchwałą nr III/26/02 Rady Gminy Cmolas z dnia 27 grudnia 2002r. **uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr 1/2007 terenu inkubatora przedsiębiorczości w Cmolasie** - zwany w dalszym ciągu uchwały planem.
2. Przepisami niniejszej uchwały objęty jest teren o pow. około 33,55 ha, położony pomiędzy linią kolejową Nr 71 Rzeszów - Ocice i drogą krajową Nr 9, w granicach oznaczonych na rysunku planu.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
   1) załącznik Nr 1 graficzny na mapie w skali 1:2000 stanowiący rysunek planu, który obowiązuje w zakresie zastosowanych tam oznaczeń,
   2) załącznik Nr 2 określający sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 2

1. W granicach planu ustala się następujące przeznaczenie terenów:
   1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem „**P/U**” o pow. około 27,04 ha przeznacza się pod produkcję, magazyny, składy i usługi,
   2) teren oznaczony na rysunku planu symbolem „**KD”** o pow. około 1,86 ha przeznacza się pod fragment odcinka drogi krajowej oraz odcinek publicznej drogi dojazdowej,
   3) teren oznaczony na rysunku planu symbolem „**KK”** o pow. około 2,86 ha przeznacza pod urządzenia związane z linią kolejową,
   4) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem „**KDW**” o pow. około 1,79 ha przeznacza się pod drogi wewnętrzne.

2. Linia rozgraniczająca teren drogi publicznej może być przesunięta w kierunku wschodnim, w dostosowaniu do warunków technicznych, zwianych z realizacją urządzeń tej drogi i przebiegiem sieci infrastruktury technicznej.
3. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oznaczone na rysunku planu symbolami P/U i KDW mogą być przesunięte do 10,0 m w każdą stronę, pod warunkiem nienaruszenia ustalonych w dalszej części uchwały minimalnych szerokości dróg wewnętrznych, innych ustaleń planu i przepisów odrębnych.
4. Przez przepisy odrębne należy rozumieć przepisy ustaw wraz z rozporządzeniami wykonawczymi do ustaw.
5. Na całym terenie objętym planem
   1) obowiązuje:
      a) uwzględnienie określonych przepisami odrębnymi warunków, związanych z istniejącymi urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej,
      b) zakaz budowy zakładów, stanowiących zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, określonych przepisami odrębnymi,
      c) kolorystyka dachów budynków w odcieniach od ciemnej czerwieni do brązu,
      d) kolorystyka ścian pastelowa, zharmonizowana z kolorystyką dachów,
      e) zakaz stosowania blachy falistej, trapezowej do wykończenia frontowych elewacji budynków,
   2) dopuszcza się przebudowę i przełożenie istniejących oraz lokalizację nowych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w sposób, który nie wykluczy zagospodarowania terenów zgodnie z przepisami niniejszej uchwały i przepisami odrębnymi.

Przepisy szczegółowe

§ 3

1. Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem „**P/U**”:
   1) poszczególne tereny wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi mogą być w całości lub w dowolnych proporcjach przeznaczone pod działalność produkcyjną, magazyny, składy i usługi,
   2) nie dopuszcza się lokalizacji przedsięwzięć, dla których postępowanie w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, przeprowadzone stosownie do przepisów Prawa ochrony środowiska, wykaże znaczące oddziaływanie na wody podziemne,
   3) nie dopuszcza się lokalizacji przedsięwzięć, których oddziaływanie może powodować pogorszenie stanu środowiska na terenach istniejącej poza granicami planu zabudowy mieszkaniowej,
   4) dopuszcza się również lokalizację:
      a) budynków administracyjnych i socjalnych,
      b) obiektów dydaktyczno-naukowych i doświadczalnych,
      c) obiektów handlowych,
      d) zespołów parkingów ogólnodostępnych,
      e) obiektów małej architektury,
      f) dojazdów wewnętrznych, powiązanych z drogą KD lub drogami KDW,
      g) urządzeń dla reklamy,
      h) placów nawrotowych dla dróg,
   5) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

a) 6,0 m od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych KDW,
b) 10,0 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony na rysunku planu symbolem KK,
c) 35,0 m od krawędzi jezdni drogi krajowej Nr 9 dla budynków nieprzeznaczonych na pobyt ludzi,
d) 50,0 m od krawędzi jezdni drogi krajowej Nr 9 dla budynków parterowych przeznaczonych na pobyt ludzi,
e) 70,0 m od krawędzi jezdni drogi krajowej Nr 9 dla budynków wyższych niż parterowe przeznaczonych na pobyt ludzi,

6) przy podziale terenu na działki nowe granice wyznaczyć równolegle do linii rozgraniczających dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW i osi drogi krajowej, z dopuszczalnym odchyleniem do 20^0, z dostępem każdej działki do drogi dojazdowej zlokalizowanej na terenie KD lub KDW bezpośrednio lub poprzez dodatkowy dojazd wewnętrzny; szerokość frontu działki nie mniejsza niż 50,0 m,
7) powierzchnia zabudowy nie większa niż 70 % powierzchni działki,
8) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20 % powierzchni działki,
9) usytuowanie na każdej działce miejsc postojowych dla samochodów osobowych w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 4 zatrudnionych i nie mniej niż 1 miejsce na 100m^2 powierzchni użytkowej obiektów usługowych, przy czym dopuszcza się usytuowanie odpowiedniej liczby miejsc postojowych w wydzielonych zespołach parkingów,
10) zagospodarowanie zielenią urządzoną terenów pomiędzy drogą na terenie KD a linią zabudowy,
11) wysokość budynków:
a) administracyjnych i dydaktyczno-naukowych nie większa niż 3 kondygnacje nadziemne,
b) innych niż administracyjne i dydaktyczno-naukowe – nie większa niż 15,0 m,
12) dachy budynków spadowe, o nachyleniu głównych połaci nie mniej niż 20^0 i nie więcej niż 40^0,
13) zastosowanie przeszklenia co najmniej 20% każdej elewacji budynku, usytuowanej od strony drogi krajowej.

2. Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem „**KK**”:
1) na terenie dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń, związanych z przebiegającą poza wschodnią granicą planu linią kolejową oraz drogi dojazdowej,
2) przy sytuowaniu obiektów budowlanych, należy zachować warunki, wynikające z przepisów odrębnych, dotyczących usytuowania linii i budowli kolejowych.

§ 4

Zasady budowy systemów infrastruktury technicznej:
1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektrycznej, na warunkach określonych przez dysponenta sieci,
2) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
3) odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacyjnej,

4) indywidualne rozwiązanie odprowadzenia ścieków powstałych w wyniku działalności gospodarczej i wód opadowych w sposób nie powodujący przenikania ponadnormatywnych zanieczyszczeń do wód i gruntów oraz zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,
5) magazynowanie odpadów komunalnych w szczelnych pojemnikach na własnych działkach i opróżnianie na zasadach obowiązujących w gminie,
6) indywidualne rozwiązanie magazynowania odpadów powstałych w wyniku działalności gospodarczej, w sposób nie zagrażający środowisku i terenom sąsiednim i usuwania zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,
7) ogrzewanie obiektów ze źródeł minimalizujących „niską emisję" zanieczyszczeń do powietrza,
8) przebieg głównych sieci infrastruktury technicznej w granicach terenów przeznaczonych pod drogi poza ich jezdniami oraz pomiędzy linią rozgraniczającą drogi i linią zabudowy – z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących sytuowania tych sieci.

§ 5

Zasady obsługi komunikacyjnej.
Powiązanie komunikacyjne terenu z drogą krajową Nr 9 ustala się poprzez projektowaną publiczną drogę dojazdową usytuowaną na terenie KD i skrzyżowania tej z drogą krajową Nr 9 na warunkach przepisów odrębnych dotyczących dróg oraz system dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW, powiązanych z drogą dojazdową na terenie KD, przy czym:
1) dopuszcza się:
   a) przesunięcie linii rozgraniczającej teren KD w kierunku terenów P/U i KDW o około 5,0 m,
   b) usytuowanie dodatkowego pasa ruchu drogi krajowej na terenie KD,
   c) przekształcenie dróg KDW w publiczne ciągi pieszo-jezdne,
   d) przekształcenie drogi KDW 1 w publiczną drogę dojazdową,
2) minimalna szerokość drogi wewnętrznej KDW 1 w liniach rozgraniczających 10,0 m,
3) minimalna szerokość dróg wewnętrznych KDW w liniach rozgraniczających 8,0 m,
4) minimalna szerokość dopuszczonych dojazdów wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu 6,0 m,
5) szerokość pasa terenu pod komunikację publiczną KD nie mniejsza niż 20,0 m.

§ 6

Ustala się 15 % stawkę, na podstawie której ustalona będzie opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu.

Przepisy końcowe

§ 7

Wykonanie uchwały zleca się Wójtowi Gminy Cmolas.

§ 8

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.